

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **229/2026/DS-PT**

Ngày: **31/03/2026**

V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Bà Võ Thị Thanh Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhật Hiếu – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 588/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2026/QĐ-PT ngày 19/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn N** – Giám đốc Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Phạm Mạnh C** – Trưởng phòng kế hoạch Kinh doanh Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1, Đồng Nai tham gia tố tụng (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2024); Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Bà **Lê Thị N1**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị Hoài D**, sinh năm 1954

+ Ông **Võ Huy D1**, sinh năm 1985

+ Bà **Võ Thị Như H**, sinh năm 1987

+ Ông **Võ Huy T**, sinh năm 1990

+ Bà **Võ Thị Như P**, sinh năm 1991
Cùng Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai
- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Về nội dung vụ việc:

** Đại diện theo ủy quyền Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/9/2023, bà Lê Thị N1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1, Bình Phước nay là Đồng Nai, số hợp đồng tín dụng: 5607 LAV 202302101, theo đó phía Ngân hàng đã chốt lại hạn mức tín dụng đã cho bà N1 vay số tiền 1.700.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng.

Giấy nhận nợ số: 560LDS202301672 ngày 13/6/2023, giải ngân cho bà N1 vay số tiền 1.200.000.000đ, lãi suất 11%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần, định kỳ trả lãi 03 tháng/lần, hạn trả gốc ngày 13/12/2023 (khoản vay này được vay vào ngày 14/12/2022 theo hợp đồng tín dụng số: 5607 – LAV – 2022 02359)

Để đảm bảo khoản vay bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất số 261, tờ bản đồ số 65, diện tích 379,1m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng thế chấp số 12.12.01A -2022 ngày 13/12/2022.

Giấy nhận nợ số: 560LDS202302676 ngày 20/9/2023, giải ngân cho bà N1 vay số tiền 500.000.000đ, lãi suất 10%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần, định kỳ trả lãi 03 tháng/lần, hạn trả gốc ngày 20/3/2024.

Để đảm bảo khoản vay bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất số 154, tờ bản đồ số 65, diện tích 107,2m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng thế chấp số 19.9.02A - 2023 ngày 19/9/2023.

Đối với khoản vay 500.000.000đ bà N1 đã trả cho Ngân hàng, đồng thời Ngân hàng đã giải chấp đối với thửa đất số 154 và tại phiên tòa Đại diện Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền và tài sản thế chấp này.

Tại phiên Tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền vay gốc 1.200.000.000đ và lãi trong hạn 216.854.795đ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2025 và lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2025 là 94.076.712đ. Tổng cộng: 1.510.931.507đ.

Trường hợp mà bà N1 không trả thì yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất số 261, tờ bản đồ số 65, diện tích 379,1m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo hợp đồng thế chấp số 12.12.01A -2022 ngày 13/12/2022 để thu hồi khoản nợ. Đối với tài sản trên đất đồng ý trả lại giá trị cho Nguyễn Thị Hoài D.

Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

** Bị đơn bà Lê Thị N1 trình bày:*

Bà thông nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Đối với số tiền vay 500.000.000đ và thế chấp quyền sử dụng đất 154, tờ bản đồ số 65 hiện bà đã thanh toán xong cho Ngân hàng và thửa đất đã được giải chấp. Đối với khoản vay 1.200.000.000đ và lãi suất tính đến ngày xét xử với tổng số tiền 1.510.931.507đ, bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền này trường hợp không trả được bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là sử dụng đất số 261, tờ bản đồ số 65 để thu hồi nợ theo quy định.

Đối với quyền sử dụng đất này có Nguồn gốc đất xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị Hoài D vay số tiền 1.200.000.000đ vào năm 2008, đến năm 2012 bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập để giải quyết. Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa hai bên. Do bà D không có tiền trả nên Cơ quan thi hành án đã vào cưỡng chế bán đấu giá 03 thửa đất của bà D và bà là người trúng đấu giá. Số tiền khoảng hơn 2.800.000.000đ, sau đó bên Thi hành án thông báo bà D được quyền mua lại một phần tài sản nên bà D bảo ông L em chồng mua lại một thửa, số tiền bán đấu giá được trả vào cơ quan thi hành án và cơ quan thi hành án trả tiền cho bà.

Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 65 sau khi mua trúng đấu giá thì bà N1 bán lại cho bà Nguyễn Thị D2, năm 2018 bà D2 bán lại cho ông Đoàn Văn T1, sau đó ông T1 bán lại 5m mặt tiền cho bà O và lại bán lại cho bà 12m mặt tiền và bà được sang sổ, thế chấp cho Ngân hàng.

Lý do hiện bà D đang ở trên đất và có cải tạo lại tài sản trên đất là vì sau khi bà trúng đấu giá bán lại cho bà D2 thì giữa bà D2 với bà D có thỏa thuận cho bà D mượn ở nhờ, sau này đất sang tên cho ông T1 và đến tên bà có yêu cầu bà D trả lại đất nhưng bà D không đi và tiếp tục ở như hiện nay. Đối với toàn bộ tài sản trên đất quá trình ở nhờ bà D đã tôn tạo, nay trường hợp Ngân hàng phải phát mãi tài sản thì bà đồng ý trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bà D.

Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài D trình bày:*

Bà có nợ bà N1 số tiền 1.180.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi, bà đồng ý trả số nợ này cho bà N1, tuy nhiên vào năm 2013, 2014 khi chồng bà bị bệnh ung thư phải điều trị thì Cơ quan thi hành án huyện Bù Gia M vào cưỡng chế 03 thửa đất của gia đình bà, 03 thửa đất đang thế chấp ngân hàng, trong khi gia đình bà không nhận bất cứ thông báo gì, việc Cơ quan thi hành án làm thủ tục rút 03 thửa đất tại Ngân hàng và bán đấu giá như nào thì gia đình bà không biết, chỉ biết sau này bà N1 trúng đấu giá thửa đất này và vào khoảng năm 2018, 2019 không biết ai thuê xã hội đen đến nhà đập phá nhà bà và việc bà N1 trúng đấu giá và bán lại cho mấy người và sang tên cho những người này thì bà hoàn toàn không biết đồng thời việc bà N1 thế chấp Ngân hàng như thế nào thì bà cũng hoàn toàn không biết, trong khi đó bà vẫn ở kinh doanh ở đây từ lúc bán đấu giá đến nay bà

không bàn giao tài sản cho ai và vẫn sử dụng bình thường. Nay bà không đồng ý với khởi kiện của ngân hàng cũng như trình bày bên bà N1.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác:*

Võ Huy D1; Võ Thị Như H; Võ Huy T; Võ Thị Như P, các anh chị thống nhất với trình bày của bà D và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai đã tuyên xử: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự về việc giải quyết đối với khoản vay 1.200.000.000 đồng.

Bà Lê Thị N1 đồng ý trả lại cho Ngân hàng số tiền gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 25/7/2025 là: 216.854.795 đồng; Tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 25/7/2025 là: 94.076.712 đồng. Tổng cộng là: 1.510.931.507 đồng (Một tỷ năm trăm mười triệu chín trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ bảy đồng).

Về phương thức trả nợ: Bà N1 đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ trên theo pháp luật thi hành án.

Bà N1 phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 12.12.01A – 2022/ HĐTC giữa Ngân hàng với bà N1 đã ký kết vào ngày 13/12/2022.

Trường hợp bà N1 không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản tiền nợ 1.510.931.507đ (Một tỷ năm trăm mười triệu chín trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ bảy đồng) nêu trên thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số 261, tờ bản đồ số 65, diện tích 379.1m² tọa lạc tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 12.12.01A – 2022/ HĐTC giữa Ngân hàng với bà N1 đã ký kết vào ngày 13/12/2022 và được Văn phòng C1 công chứng theo số: 008777, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022 để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp phát mãi không đủ để trả nợ thì bà N1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến hết các khoản nợ. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp còn dư thì được trả lại cho bà N1. Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì đối với toàn bộ giá trị tài sản trên đất được hoàn trả lại cho bà D.

Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì bà D được quyền ưu tiên mua tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bà D có nhu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành bản án.

3. Kháng cáo của đương sự:

Ngày 22/9/2025, bà Nguyễn Thị Hoài D có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc phát mãi tài sản trên đất của thửa đất số 261 tờ bản đồ số 65 tại thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thương lượng được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì mới.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng.
- Về đường lối: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài D nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo:

Đối với tài sản trên đất thấy rằng, tại phiên tòa bà N1 xác nhận từ khi trúng đấu giá tài sản thì bà D vẫn sinh sống trên đất và căn nhà cấp 4 theo biên bản kê biên bà D đã phá bỏ và tôn tạo lại mới dạng nhà tiền chế, nay bà N1 đồng ý nếu phải phát mãi tài sản thì trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bà D và phía Ngân hàng thống nhất trả lại giá trị tài sản trên đất cho bà D nếu phải phát mãi tài sản. Việc bà N1 và Ngân hàng đồng ý hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất cho bà D là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho bà D. Do bà D đang là người trực tiếp quản lý tài sản trên đất nên theo nội dung án lệ số 11/2017/AL được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 28/12/2017 thì trong trường hợp này, bà D là người được quyền ưu tiên mua tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bà D có nhu cầu, do đó cần tuyên cho bà D quyền ưu tiên này cho phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Hoài D đối với kháng cáo bà, bà xác định không có chứng cứ gì mới để nộp cho cấp phúc thẩm.

Từ nhận định trên, dựa trên những chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài D không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoài D không phải chịu án phí do bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.

2. Căn cứ vào các Điều 299, 303, 304, 317, 318, 319, 320, 323, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017), các Điều 100, 103, 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Án lệ số: 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự về việc giải quyết đối với khoản vay 1.200.000.000 đồng.

Bà Lê Thị N1 đồng ý trả lại cho Ngân hàng số tiền gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 25/7/2025 là: 216.854.795 đồng; Tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 25/7/2025 là: 94.076.712 đồng. Tổng cộng là: 1.510.931.507 đồng (Một tỷ năm trăm mười triệu chín trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ bảy đồng).

Về phương thức trả nợ: Bà N1 đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ trên theo pháp luật thi hành án.

Bà N1 phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 12.12.01A – 2022/ HĐTC giữa Ngân hàng với bà N1 đã ký kết vào ngày 13/12/2022.

Trường hợp bà N1 không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản tiền nợ 1.510.931.507 đồng (Một tỷ năm trăm mười triệu chín trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ bảy đồng) nêu trên thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số 261, tờ bản đồ số 65, diện tích 379.1m² tọa lạc tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 12.12.01A – 2022/ HĐTC giữa Ngân hàng với bà N1 đã ký kết vào ngày 13/12/2022 và được Văn phòng C1 công chứng theo số: 008777, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022 để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp phát mãi không đủ để trả nợ thì bà N1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến hết các khoản nợ. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp còn

đur thì được trả lại cho bà N1. Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì đối với toàn bộ giá trị tài sản trên đất được hoàn trả lại cho bà D.

Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì bà D được quyền ưu tiên mua tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bà D có nhu cầu.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí:

3.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà nhỏ phải nộp: 57.327.945 đồng (làm tròn: 57.327.000 đồng) (Năm mươi bảy triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí: 25.300.000 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn theo biên lai thu tiền số: 0011073 ngày 29/02/2024 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 - Đồng Nai)

3.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoài D không phải chịu án phí.

3.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà Lê Thị N1 phải hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho nguyên đơn.

4. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 11 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Nhân